

Секция 4:

Приоритетные направления развития и экономика современного мегаполиса

*Калашникова Юлия Сергеевна,
Козловцева Елена Юрьевна*

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НАЕМНОГО ЖИЛЬЯ
НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ВОЛГОГРАДА И КОНЦЕПЦИЯ
РАЗВИТИЯ «ДОХОДНЫХ ДОМОВ» КАК ОДИН ИЗ
СПОСОБОВ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ

*Kalashnikova J.,
Kozlovtsseva E.*

PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF THE MARKET OF RENT
HOUSING ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF
VOLGOGRAD AND THE DEVELOPMENT CONCEPT
"APARTMENT HOUSES" AS ONE OF WAYS OF THE
SOLUTION OF HOUSING PROBLEM

severus2@yandex.ru

Lenk139@rambler.ru

ФГБОУ ВПО «Волгоградский государственный архитектурно-
строительный университет». Волгоград, Россия

23-24 апреля 2014 года
Екатеринбург

Ключевые слова: жилье, доходные дома, аренда, наемное жилье, планировка квартир.

Keywords: housing, apartment houses, rent, housing for rent, apartment layout.

Обеспечение граждан благоустроенным и доступным жильем, в последние годы стало одной из главных общенациональных задач РФ. Ведется ипотечная поддержка населения. В сегмент купли-продажи жилья вовлекаются новые потребители из категории рискованных заемщиков. Тем не менее, даже с помощью льготного ипотечного кредита, часть населения, способного самостоятельно улучшить свои жилищные условия, не превышает 15-20%. Введение «института доходных домов», т. е. развитие проектов строительства жилья с последующей сдачей его в найм по договору по доступным ценам, способно изменить сложившуюся ситуацию на рынке купли-продажи и аренды жилой недвижимости. На данный момент рынок наемного жилья в России развит слабо и представлен, в основном, вторичным малогабаритным жильем. Анализируя показатели рынка наемной недвижимости на примере г. Волгограда можно сделать следующий вывод: наиболее привлекательно для сдачи жилье небольшой площади, благоустроенное и расположенное в центральных районах города, и в районах с развитой инфраструктурой общественного транспорта.

Реализация проектов «доходных домов» также позволяет решить следующие задачи: легализация найма жилья; создание условий для обеспечения жильем социально незащищенных групп населения; снижение роста цен на жилье; стимуляция процессов трудовой миграции населения; легализация прав нанимателей; менее жесткая регламентация проживания в отличие от частного найма; закрепление ставки арендной платы.

Вместе с тем, существуют некоторые проблемы доходных домов, к которым можно отнести следующее: невыгодность для инвесторов из-за долгого срока окупаемости (от 15 до 25 лет); отсутствие законодательной базы, регулирующей отношения между нанимателями и лицами, предоставляющими жилье в «доходном доме»; статистика рынка купли-продажи и аренды показывает, что в РФ факт проживания в съемном жилье менее престижен, чем факт обладания собственностью. Меры, направленные на уменьшение срока окупаемости, более разнообразны и связаны как с инфраструктурными особенностями, доступностью, строительными материалами и технологиями. Например, более низкой себестоимостью отличаются крупнопанельные дома. Способами повышения прибыльности доходного дома может быть включение в его структуру нежилых помещений на первых этажах. Также одним из путей решения долгого срока окупаемости является выбор планировочного типа доходного дома.

В качестве вывода можно отметить, что, не смотря на перечисленные недостатки и проблемы, рынок «доходного жилья» как в Волгоградской области, так и в целом в РФ, пер-

спективен для развития. Необходимо принятие ряда законодательных актов, регулирующих арендную деятельность, определить налоговые вычеты из суммы доходов владельцев арендного жилья, регламентировать плату за найм жилья в доходных домах, разработать механизмы долговременного кредитования строительства, предоставления земельных участков и правила эксплуатации домов.

Библиографический список

1. Большеротов А. Л. Доходные жилые дома // Жилищное строительство. – 2012. - №7. - с. 55-60.
2. Брусов К. Е. Социально-экологическая составляющая эффективности инвестиций при строительстве доходных домов в России // Бизнес в законе. – 2012. - №5. – с. 184-187.
3. Гареев И. Ф. Вопросы развития наемного жилья в современных условиях // Экономика, предпринимательство и право. — 2011. — № 7 (7). – с. 37-44.
4. Кириченко О. В. Доходные дома: история и современность // Современное право. – 2010. - №1. – с. 143-147.
5. Родимов А. О. Развитие потенциала КПД в архитектуре жилища, сдаваемого в наем // Жилищное строительство. – 2012. - №8. – с. 9-12.
6. Хихлуха Л. В. Доходные дома: ностальгия или практический шаг к стратегической цели? // Жилищное строительство. — 2010. — № 4. — с. 2-8.